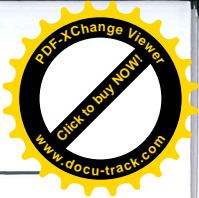
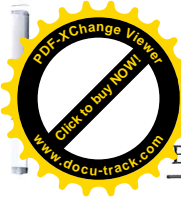


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
(đã được kiểm toán)

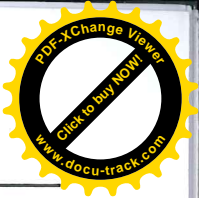


WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 30
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 30



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2014, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 09 tháng 09 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Phan Như Hải	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2021)
Ông: Dương Văn Mậu	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2021)
Ông: Nguyễn Như Sơn	Thành viên	
Ông: Vũ Đức Thịnh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2021)
Ông: Vũ Ngọc Minh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 31 tháng 03 năm 2021)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 24 tháng 01 năm 2022)
Ông: Nguyễn Như Sơn	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 24 tháng 01 năm 2022)
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Đỗ Hoàng Gia	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
Ông: Tôn Thất Việt Anh	Thành viên
Bà: Trần Thị Kim Oanh	Thành viên

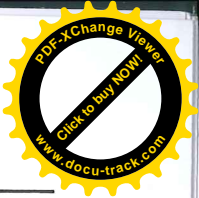
### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;



**Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex**  
 Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân  
 Bắc, TP. Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

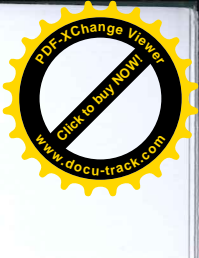
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Quang Huy**  
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

TY  
 HUY  
 AT  
 SC  
 AT



Số: 030322. 013/BCTC.KT7

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 02 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

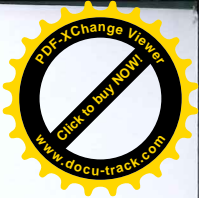
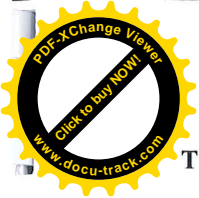
- Tại thời điểm 01/01/2021 và 31/12/2021, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải	Tại 31/12/2021	Tại 01/01/2021
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	30,0 tỷ VND	28,9 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	28,3 tỷ VND	26,7 tỷ VND

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần thiết phải điều chỉnh trên báo cáo tài chính.

- Tại thời điểm 01/01/2021 và 31/12/2021, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty còn nhiều công trình tồn đọng từ nhiều năm với số tiền là 8,1 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể xác định được giá trị dở dang của các công trình này cũng như số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại thời điểm đầu năm và cuối năm là bao nhiêu
- Tại thời điểm 31/12/2021, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 16,32 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 23,76 tỷ đồng và đã vượt quá vốn chủ sở hữu 7,45 tỷ đồng. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 vẫn được Công ty trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể khẳng định Công ty có khả năng hoạt động liên tục trong ít nhất 12 tháng tới.





### Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về cơ sở lập báo cáo tài chính theo giả định hoạt động liên tục đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 17 tháng 02 năm 2021.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Nguyễn Ngọc Lân**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2018-002-1

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2022

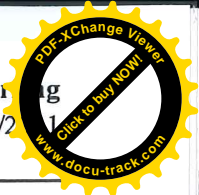
**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2018-002-1

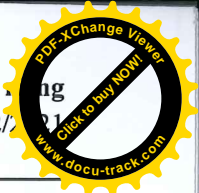
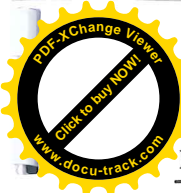




## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>24.088.688.181</b>	<b>24.909.399.701</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>67.860.932</b>	<b>674.849.829</b>
111	1. Tiền		67.860.932	674.849.829
130	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>14.978.731.108</b>	<b>15.257.808.655</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	19.991.060.687	20.038.579.687
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	5.600.522.459	5.551.135.553
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	4.886.502.203	5.186.447.656
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(15.499.354.241)	(15.518.354.241)
140	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>09</b>	<b>9.042.096.141</b>	<b>8.976.741.217</b>
141	1. Hàng tồn kho		9.042.096.141	8.976.741.217
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.866.891.139</b>	<b>9.337.546.631</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.187.684.411	1.199.484.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.187.684.411)	(1.199.484.411)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>736.280.545</b>	<b>765.226.305</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	736.280.545	765.226.305
222	- Nguyên giá		4.494.861.493	5.618.617.684
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.758.580.948)	(4.853.391.379)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(584.360.000)	(584.360.000)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>7.683.388.714</b>	<b>7.878.401.846</b>
231	- Nguyên giá		9.718.568.061	9.718.568.061
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.035.179.347)	(1.840.166.215)
250	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.628.000.000	2.628.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.628.000.000)	(2.628.000.000)
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>447.221.880</b>	<b>693.918.480</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	447.221.880	693.918.480
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>32.955.579.320</b>	<b>34.246.946.332</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>40.411.165.603</b>	<b>39.992.605.831</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>40.411.165.603</b>	<b>39.992.605.831</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	5.454.957.007	5.632.614.533
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	12.231.861.092	12.555.559.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	243.822.380	247.040.908
314	4. Phải trả người lao động		985.270.450	425.046.794
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	3.930.621.327	3.968.803.145
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	248.846.663	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	17.315.786.684	17.163.540.473
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>(7.455.586.283)</b>	<b>(5.745.659.499)</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>(7.455.586.283)</b>	<b>(5.745.659.499)</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.681.691.676	3.681.691.676
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(23.761.467.959)	(22.051.541.175)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(22.051.541.175)	(21.424.016.857)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(1.709.926.784)	(627.524.318)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>32.955.579.320</b>	<b>34.246.946.332</b>

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc

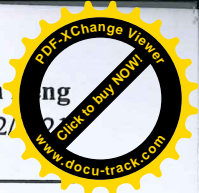


Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	4.987.642.367	10.905.878.488
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	67.404.545
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.987.642.367	10.838.473.943
11	4. Giá vốn hàng bán	23	5.359.063.347	9.297.518.907
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(371.420.980)	1.540.955.036
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	235.662	5.380.418
22	7. Chi phí tài chính	25	163.341	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.597.979.032	2.171.366.802
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.969.327.691)	(625.031.348)
31	11. Thu nhập khác	27	260.909.091	-
32	12. Chi phí khác		1.508.184	2.492.970
40	13. Lợi nhuận khác		259.400.907	(2.492.970)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.709.926.784)	(627.524.318)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.709.926.784)	(627.524.318)

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

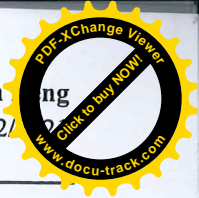
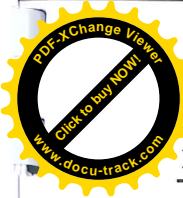
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(1.709.926.784)	(627.524.318)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(67.822.520)	218.578.474
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		223.958.892	223.958.892
03	- Các khoản dự phòng		(30.800.000)	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		163.341	(76.647)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(261.144.753)	(5.303.771)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.777.749.304)	(408.945.844)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		309.877.547	581.314.942
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(65.354.924)	(944.604.891)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		418.559.772	(736.680.359)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		246.696.600	(201.900.340)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(867.970.309)	(1.710.816.492)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		260.909.091	-
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	500.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		235.662	5.303.771
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		261.144.753	505.303.771
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(606.825.556)	(1.205.512.721)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		674.849.829	1.880.285.903
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(163.341)	76.647
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>67.860.932</u>	<u>674.849.829</u>

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

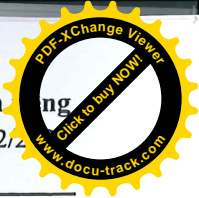
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2021

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2014, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 09 tháng 09 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 11.000.000.000 đồng; tương đương 1.100.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 12 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 17 người).

**Lĩnh vực kinh doanh:** Kiến trúc và tư vấn xây dựng.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Thiết kế công trình xây dựng cầu đường;
- Thiết kế quy hoạch các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Tư vấn đấu thầu;
- Đo đạc khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình lập dự án đầu tư;
- Thiết kế các công trình kỹ thuật công nghiệp, dân dụng, trường học, bệnh viện...;
- Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình;
- Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị công trình xây dựng;
- Tư vấn thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của các công trình.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

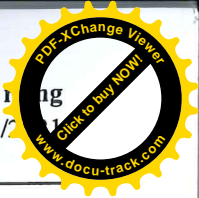
- Do sự bùng phát dịch bệnh Covid 19 làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, doanh thu dịch vụ tư vấn xây dựng trong năm của Công ty giảm 5,6 tỷ đồng tương ứng 56,1% so với năm trước. Đồng thời, các công trình nghiệm thu trong năm chủ yếu được ký qua thầu phụ dẫn đến Công ty lỗ gộp 371 triệu đồng trong năm 2021.

Thông tin về các công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).



## 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

Tại thời điểm 31/12/2021, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 16,32 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 23,76 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn tin tưởng rằng giả định hoạt động kinh doanh liên tục trong việc lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 là phù hợp và lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục.

## 2.3. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

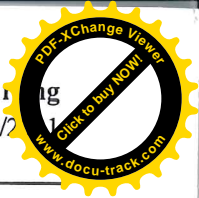
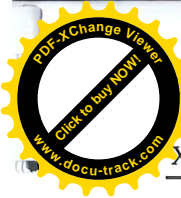
Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

## 2.5. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.



## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào công ty con được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc ước tính tổn thất có thể xảy ra.

## 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

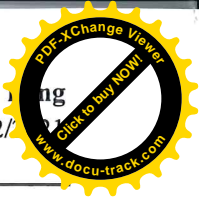
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | 03 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 06 - 10 năm |
| - Phần mềm quản lý       | 03 năm      |



**2.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà và quyền sử dụng đất 47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**2.11. Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.12. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí cải tạo, lắp đặt đường điện, mạng, điều hoà tại văn phòng tầng 6 nhà 25T2. Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

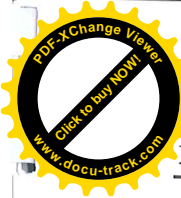
**2.13. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

**2.14. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.



## 2.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## 2.16. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

## 2.17. Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

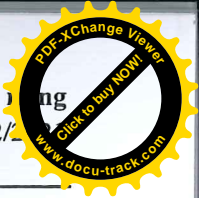
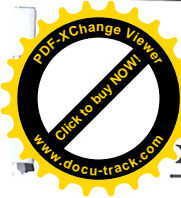
Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê văn phòng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.





### 2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

### 2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là khoản lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### 2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

#### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

#### b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### 2.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

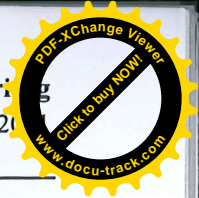
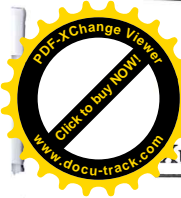
### 2.22. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực tư vấn xây dựng và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	5.915.704	6.923.148
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	61.945.228	667.926.681
	<b>67.860.932</b>	<b>674.849.829</b>





#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	2.628.000.000	(2.628.000.000)	2.628.000.000	(2.628.000.000)
	<b>2.628.000.000</b>	<b>(2.628.000.000)</b>	<b>2.628.000.000</b>	<b>(2.628.000.000)</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

##### Đầu tư vào công ty con

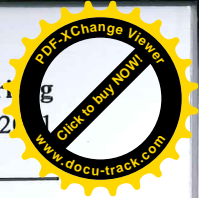
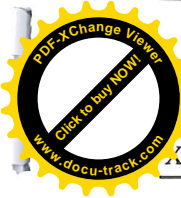
Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	Hà Nội	55,5%	55,5%	Tư vấn, đầu tư thiết kế công trình xây dựng

#### 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	(2.314.148.800)	2.314.148.800	(2.314.148.800)
- Ban QLDA Xây dựng nhà máy nước mặt TP. Bắc Ninh	2.361.796.000	(2.361.796.000)	2.361.796.000	(2.361.796.000)
- Dongil Architects and Engineers - Hàn Quốc	2.997.289.960	(2.997.289.960)	2.997.289.960	(2.997.289.960)
- Công ty TNHH MTV Cấp nước và Xây dựng Hà Tĩnh	1.765.989.300	(1.765.989.300)	1.765.989.300	(1.765.989.300)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	10.551.836.627	(5.917.831.781)	10.599.355.627	(5.936.831.781)
	<b>19.991.060.687</b>	<b>(15.357.055.841)</b>	<b>20.038.579.687</b>	<b>(15.376.055.841)</b>
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Nước sạch Hưng Yên	149.898.800	(149.898.800)	149.898.800	(149.898.800)
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Tiên Lãng	131.840.000	(131.840.000)	131.840.000	(131.840.000)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	905.945.611	(905.945.611)	917.745.611	(917.745.611)
	<b>1.187.684.411</b>	<b>(1.187.684.411)</b>	<b>1.199.484.411</b>	<b>(1.199.484.411)</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>1.872.277.493</b>	<b>(646.197.100)</b>	<b>2.155.269.493</b>	<b>(646.197.100)</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)



## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

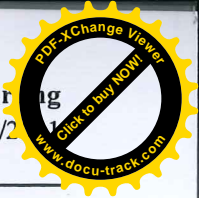
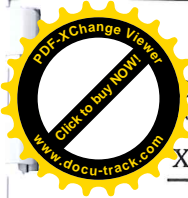
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Môi trường Việt Nam	1.982.000.000	-	1.982.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	517.350.004	-	517.350.004	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	350.835.000	-	324.521.517	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Đại Sản	955.710.956	-	955.710.955	-
- Các khoản trả trước người bán khác	1.794.626.499	(134.298.400)	1.771.553.077	(134.298.400)
	<b>5.600.522.459</b>	<b>(134.298.400)</b>	<b>5.551.135.553</b>	<b>(134.298.400)</b>
<b>Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>517.350.004</b>	<b>-</b>	<b>517.350.004</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu tạm ứng	61.898.170	-	350.711.218	-
- Phải thu các văn phòng trực thuộc Công ty để thực hiện các công trình, dự án	3.382.992.610	-	3.382.992.610	-
- Phải thu tiền lương tạm ứng cho người lao động	931.984.984	-	931.984.984	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	252.457.000	-	252.457.000	-
- Các khoản chi hộ người lao động	127.558.303	-	154.830.708	-
- Phải thu khác	129.611.136	(8.000.000)	113.471.136	(8.000.000)
	<b>4.886.502.203</b>	<b>(8.000.000)</b>	<b>5.186.447.656</b>	<b>(8.000.000)</b>
<b>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>252.457.000</b>	<b>-</b>	<b>252.457.000</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)



**8. NỢ XẤU**

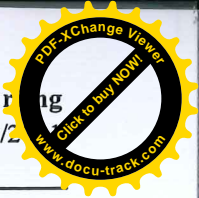
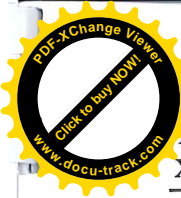
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>20.019.579.687</b>	<b>4.662.523.846</b>	<b>20.038.579.687</b>	<b>4.662.523.846</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	-	2.314.148.800	-
+ Ban QLDA Xây dựng nhà máy nước mặt TP. Bắc Ninh	2.361.796.000	-	2.361.796.000	-
+ Dongil Architects and Engineers - Hàn Quốc	2.997.289.960	-	2.997.289.960	-
+ Công ty TNHH MTV Cấp nước và Xây dựng Hà Tĩnh	1.765.989.300	-	1.765.989.300	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Vinaconex - ITC	1.052.467.600	523.750.000	1.052.467.600	523.750.000
+ Các đối tượng khác	9.527.888.027	4.138.773.846	9.546.888.027	4.138.773.846
- <b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>1.187.684.411</b>	-	<b>1.199.484.411</b>	-
+ Công ty Cổ phần Cấp nước Hưng Yên	149.898.800	-	149.898.800	-
+ Ban QLDA Công trình huyện Tiên Lãng - Hải Phòng	131.840.000	-	131.840.000	-
+ Các đối tượng khác	905.945.611	-	917.745.611	-
- <b>Trả trước cho người bán</b>	<b>134.298.400</b>	-	<b>134.298.400</b>	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Dân dụng Việt Nam	100.000.000	-	100.000.000	-
+ Các đối tượng khác	34.298.400	-	34.298.400	-
+ <b>Phải thu khác</b>	<b>8.000.000</b>	-	<b>8.000.000</b>	-
	<b>21.349.562.498</b>	<b>4.662.523.846</b>	<b>21.380.362.498</b>	<b>4.662.523.846</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.042.096.141	-	8.976.741.217	-
	<b>9.042.096.141</b>	-	<b>8.976.741.217</b>	-

**Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án Khu đô thị An Khánh GĐ 2	4.313.638.950	-	4.313.638.950	-
Dự án khác	4.728.457.191	-	4.663.102.267	-
	<b>9.042.096.141</b>	-	<b>8.976.741.217</b>	-



### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

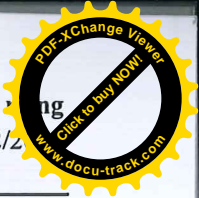
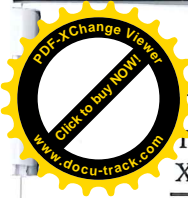
	Nhà cửa, vật kiến trúc (*) VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	3.722.972.229	338.567.809	1.557.077.646	5.618.617.684
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.123.756.191)	(1.123.756.191)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.722.972.229</b>	<b>338.567.809</b>	<b>433.321.455</b>	<b>4.494.861.493</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	3.015.637.437	280.676.296	1.557.077.646	4.853.391.379
- Khấu hao trong năm	-	28.945.760	-	28.945.760
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.123.756.191)	(1.123.756.191)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.015.637.437</b>	<b>309.622.056</b>	<b>433.321.455</b>	<b>3.758.580.948</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	707.334.792	57.891.513	-	765.226.305
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>707.334.792</b>	<b>28.945.753</b>	<b>-</b>	<b>736.280.545</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 685.051.991 VND

(\*) Theo Biên bản làm việc giữa Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex, Công ty Cổ phần Xây dựng 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex ngày 03/11/2017 và Công văn số 2370/2017/CV-TKTH ngày 07/12/2017 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex thì Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex chấp thuận bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 toà nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex sẽ nhận là 500 m2 sàn xây dựng văn phòng sau khi dự án hoàn thành đủ điều kiện bàn giao. Do đó, Công ty không thực hiện trích chi phí khấu hao của tài sản là Toà nhà trụ sở Công ty từ năm 2018.

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2021 Tài sản cố định vô hình của Công ty là Chương trình phần mềm có nguyên giá 584.360.000 đồng, giá trị khấu hao lũy kế tính đến 31/12/2021 là 584.360.000 đồng. Tại ngày 31/12/2021 Chương trình phần mềm đã hết giá trị khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.



## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	9.718.568.061	9.718.568.061
Số dư cuối năm	<b>9.718.568.061</b>	<b>9.718.568.061</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	1.840.166.215	1.840.166.215
- Khấu hao trong năm	195.013.132	195.013.132
Số dư cuối năm	<b>2.035.179.347</b>	<b>2.035.179.347</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	7.878.401.846	7.878.401.846
Tại ngày cuối năm	<b>7.683.388.714</b>	<b>7.683.388.714</b>

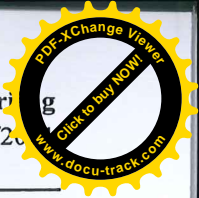
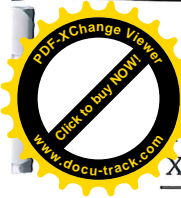
Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là sàn văn phòng tầng 6 nhà 25T2 lô N05 tại Khu đô thị Đông Nam đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội. Công ty vừa sử dụng cho mục đích cho thuê và mục đích chủ sở hữu sử dụng, tuy nhiên việc sử dụng với mục đích chủ sở hữu sử dụng chỉ được triển khai trong ngắn hạn do phần diện tích trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 toà nhà D9 Khuất Duy Tiến đang được bàn giao để thực hiện dự án. Vì vậy, toàn bộ văn phòng tầng 6 nhà 25T2 được Công ty theo dõi trên Khoản mục Bất động sản đầu tư.

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 579.627.926 VND (Năm 2020 là 866.666.618 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 21.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí cải tạo, lắp đặt đường điện, điều hoà tại Văn phòng tầng 6 nhà 25T2	447.221.880	693.918.480
	<b>447.221.880</b>	<b>693.918.480</b>



**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Vinaconex	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171
- Nguyễn Bá Phước	1.229.488.509	1.229.488.509	1.229.488.509	1.229.488.509
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	534.785.886	534.785.886	534.785.886	534.785.886
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	435.328.039	435.328.039	435.328.039	435.328.039
- Phải trả các đối tượng khác	2.060.304.402	2.060.304.402	2.237.961.928	2.237.961.928
	<b>5.454.957.007</b>	<b>5.454.957.007</b>	<b>5.632.614.533</b>	<b>5.632.614.533</b>
<b>b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Vinaconex	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171
- Nguyễn Bá Phước	1.229.488.509	1.229.488.509	1.229.488.509	1.229.488.509
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	534.785.886	534.785.886	534.785.886	534.785.886
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	435.328.039	435.328.039	435.328.039	435.328.039
- Phải trả các đối tượng khác	1.958.544.427	1.958.544.427	1.958.544.427	1.958.544.427
	<b>5.353.197.032</b>	<b>5.353.197.032</b>	<b>5.353.197.032</b>	<b>5.353.197.032</b>
<b>c) Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>1.220.386.911</b>	<b>1.220.386.911</b>	<b>1.399.386.911</b>	<b>1.399.386.911</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)</i>				

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

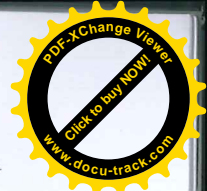
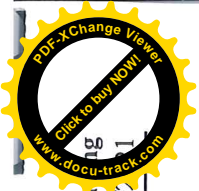
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.801.978.017	6.075.572.703
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	891.110.000	523.750.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	906.587.273	906.587.273
- Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng - Hà Nội	1.100.000.000	1.100.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	3.532.185.802	3.949.650.002
	<b>12.231.861.092</b>	<b>12.555.559.978</b>
<b>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>8.439.395.390</b>	<b>8.630.372.076</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)</i>		

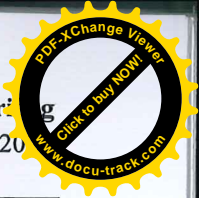
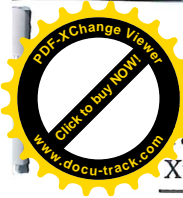
**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	166.154.506	158.443.341	188.015.172	-	136.582.675
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	29.522.785	-	-	-	29.522.785
- Thuế thu nhập cá nhân	-	51.363.617	70.742.358	44.389.055	-	77.716.920
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	<b>247.040.908</b>	<b>232.185.699</b>	<b>235.404.227</b>	-	<b>243.822.380</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

105  
 STY  
 THU  
 M T  
 SO  
 TP





**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí nhà thầu phụ	3.925.550.685	3.963.732.503
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	3.664.575.439	3.664.575.439
+ Nhà thầu khác	260.975.246	299.157.064
- Chi phí phải trả khác	5.070.642	5.070.642
	<b>3.930.621.327</b>	<b>3.968.803.145</b>
<b>Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan</b>	<b>3.664.575.439</b>	<b>3.664.575.439</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)</i>		

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	20.524.795	5.618.704
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	140.000.000	65.594.880
- Phải trả các văn phòng trực thuộc Công ty để thực hiện các công trình, dự án	15.459.486.455	15.459.486.455
- Phải trả tiền vay CBNV không tính lãi	1.345.445.234	1.345.445.234
- Phải trả khác	350.330.200	287.395.200
	<b>17.315.786.684</b>	<b>17.163.540.473</b>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

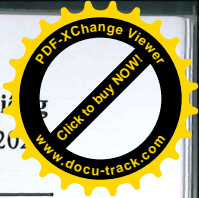
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	248.846.663	-
	<b>248.846.663</b>	<b>-</b>

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	11.000.000.000	1.624.190.000	3.681.691.676	(21.424.016.857)	(5.118.135.181)
Lỗi trong năm trước	-	-	-	(627.524.318)	(627.524.318)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>1.624.190.000</b>	<b>3.681.691.676</b>	<b>(22.051.541.175)</b>	<b>(5.745.659.499)</b>
Số dư đầu năm nay	11.000.000.000	1.624.190.000	3.681.691.676	(22.051.541.175)	(5.745.659.499)
Lỗi trong năm nay	-	-	-	(1.709.926.784)	(1.709.926.784)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>1.624.190.000</b>	<b>3.681.691.676</b>	<b>(23.761.467.959)</b>	<b>(7.455.586.283)</b>





**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.610.000.000	51,00%	5.610.000.000	51,00%
Ông Nguyễn Thành Long	628.480.000	5,71%	628.480.000	5,71%
Cổ đông khác	4.761.520.000	43,29%	4.761.520.000	43,29%
	<b>11.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	11.000.000.000	11.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	11.000.000.000	11.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	1.100.000	1.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.100.000	1.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	3.681.691.676	3.681.691.676
	<b>3.681.691.676</b>	<b>3.681.691.676</b>

**21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

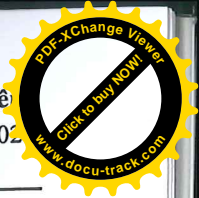
**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Từ 1 năm trở xuống	752.144.640	196.784.640
- Trên 1 năm đến 5 năm	752.144.640	-

**b) Ngoại tệ các loại**

	Đơn vị tính	31/12/2021	01/01/2021
- Đô la Mỹ	USD	201,45	227,80
- Euro	EUR	28,65	40,23



**22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ tư vấn xây dựng	4.408.014.441	10.039.211.870
Doanh thu hoạt động cho thuê	579.627.926	866.666.618
	<b>4.987.642.367</b>	<b>10.905.878.488</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)	<b>4.182.492.623</b>	<b>9.677.494.325</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

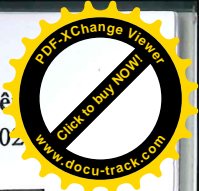
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ tư vấn xây dựng	5.245.949.205	9.102.505.775
Giá vốn hoạt động cho thuê	113.114.142	195.013.132
	<b>5.359.063.347</b>	<b>9.297.518.907</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	235.662	5.303.771
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	76.647
	<b>235.662</b>	<b>5.380.418</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	163.341	-
	<b>163.341</b>	<b>-</b>



**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

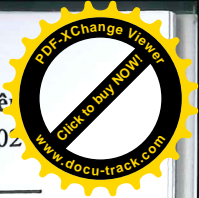
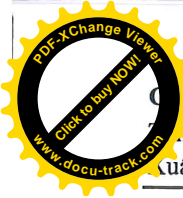
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	321.696.600	302.486.089
Chi phí nhân công	793.965.219	1.335.748.237
Chi phí khấu hao tài sản cố định	110.844.750	28.945.760
Hoàn nhập dự phòng	(30.800.000)	-
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.553.935	85.793.310
Chi phí khác bằng tiền	334.718.528	415.393.406
	<b>1.597.979.032</b>	<b>2.171.366.802</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	260.909.091	-
	<b>260.909.091</b>	<b>-</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(1.709.926.784)	(627.524.318)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.584.831	2.492.970
- Chi phí không hợp lệ	1.508.184	2.492.970
- Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tiền gửi ngoại tệ	76.647	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(163.341)	(76.647)
- Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tiền gửi ngoại tệ	(163.341)	(76.647)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(1.708.505.294)	(625.107.995)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	29.522.785	29.522.785
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>29.522.785</b>	<b>29.522.785</b>



## 29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	520.212.125	438.212.334
Chi phí nhân công	2.351.124.625	4.041.379.771
Chi phí khấu hao tài sản cố định	223.958.892	223.958.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.601.092.224	7.964.856.272
Chi phí khác bằng tiền	326.009.437	486.217.731
	<b>7.022.397.303</b>	<b>13.154.625.000</b>

## 30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.860.932	-	674.849.829	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	26.065.247.301	(16.552.740.252)	26.424.511.754	(16.583.540.252)
	<b>26.133.108.233</b>	<b>(16.552.740.252)</b>	<b>27.099.361.583</b>	<b>(16.583.540.252)</b>

### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	22.770.743.691	22.796.155.006
Chi phí phải trả	3.930.621.327	3.968.803.145
	<b>26.701.365.018</b>	<b>26.764.958.151</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

### Quản lý rủi ro tài chính

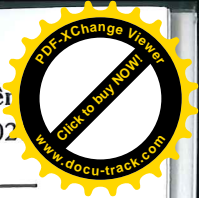
Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.



**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.860.932	-	-	67.860.932
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.512.507.049	-	-	9.512.507.049
	<b>9.580.367.981</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.580.367.981</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	674.849.829	-	-	674.849.829
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.840.971.502	-	-	9.840.971.502
	<b>10.515.821.331</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.515.821.331</b>

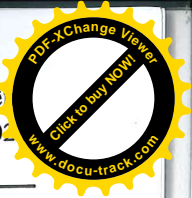
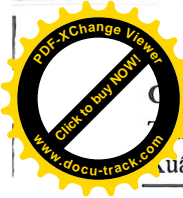
**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	22.770.743.691	-	-	22.770.743.691
Chi phí phải trả	3.930.621.327	-	-	3.930.621.327
	<b>26.701.365.018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.701.365.018</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	22.796.155.006	-	-	22.796.155.006
Chi phí phải trả	3.968.803.145	-	-	3.968.803.145
	<b>26.764.958.151</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.764.958.151</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



### 31. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

### 32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Cùng Công ty mẹ
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

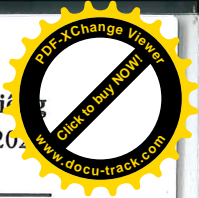
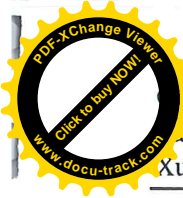
Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.182.492.623</b>	<b>9.677.494.325</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.154.601.714	5.762.948.870
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	-	3.914.545.455
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	766.981.818	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	260.909.091	-

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>	<b>98.181.818</b>	<b>224.486.542</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	224.486.542
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	98.181.818	-

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>1.872.277.493</b>	<b>2.155.269.493</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	286.077.985	286.077.985
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	685.107.600	1.052.467.600
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	84.368.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	389.652.908	389.652.908
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	316.587.500	316.587.500
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	50.483.500	50.483.500
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	60.000.000	60.000.000



	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>517.350.004</b>	<b>517.350.004</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC	517.350.004	517.350.004
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>252.457.000</b>	<b>252.457.000</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC	252.457.000	252.457.000
<b>Phải trả cho người bán</b>	<b>1.220.386.911</b>	<b>1.399.386.911</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	435.328.039	435.328.039
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC	534.785.886	534.785.886
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	238.272.986	238.272.986
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	12.000.000	191.000.000
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>8.439.395.390</b>	<b>8.630.372.076</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.801.978.017	6.075.572.703
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC	452.810.000	452.810.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	891.110.000	523.750.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	906.587.273	906.587.273
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	21.522.000	306.264.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	365.388.100	365.388.100
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>3.664.575.439</b>	<b>3.664.575.439</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC	3.664.575.439	3.664.575.439

Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
<b>Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
- Nguyễn Như Sơn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 24/01/2022)	183.124.854	260.794.668
- Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc	158.888.591	224.116.096
- Đỗ Hoàng Gia	Phó Tổng Giám đốc	192.560.136	304.326.951
		<b>534.573.581</b>	<b>789.237.715</b>

Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát Công ty không nhận thù lao năm 2020 và năm 2021.

### 33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Hồng Chung

Phụ trách kế toán

Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Huy